



Città di Monopoli



VIA BAIONE 200, 70043 MONOPOLI (BA) - Tel. 080 9302011
solemare@gruppomarseglla.com P.JVA 07467470725

ACCORDO DI PROGRAMMA:
Riqualificazione ambito portuale "P1"

1244-MO

ELABORATI DESCRITTIVI:

NORME TECNICHE DI
ATTUAZIONE

SCALA /

DATA

Ottobre 2015

Disegnato Comprovato Archiviato Approvato

MODIFICHE

Rev. N°	Data	Lavoro realizzato	Da	Appr.
1	5/2016	Studio TINELLI		
2	1/2017	Studio TINELLI		
3	1/2018	Studio TINELLI		
4	7/2018	Studio TINELLI		
5	10/2018	Studio TINELLI		
6/1	11/2020	Studio TINELLI		

Coordinamento generale: ING. DAMIANO TINELLI

MBM
ARQUITECTES

PLAÇA REIAL 18, Pral. 08002 BARCELONA - Tel. +34 933170061
mbm@mbmarquitectes.cat www.mbmarquitectes.cat



Studio Tinelli & Associati
Ingegneria Architettura Management

VIA COL DI LANA 53, 70011 ALBEROBELLO (BA) - Tel. 0804321366
segreteria@damianotinelli.it www.damianotinelli.it



STUDIO DI ARCHITETTURA

DR ARCH. PALMA LIBRATO
DOTTORE DI RICERCA IN PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA
PER I PAESI DEL MEDITERRANEO

VIA CASTELFIDARDO 85, 70043 MONOPOLI (BA) - Tel. 0804107725
p_librato@libero.it www.studiolibrato.com



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ACCORDO DI PROGRAMMA

RIQUALIFICAZIONE AMBITO PORTUALE P1

DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1

NORME APPLICABILI

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione regolamentano gli interventi di riqualificazione delle aree di proprietà del Comune di Monopoli, della Solemare S.r.l. e della Oleificio Eustacchio Marasciulo S.p.A. ricadenti nell'Ambito Portuale P1 del PUG vigente. Tutti gli interventi programmati con il presente Accordo di Programma sono regolamentati dalle Norme Tecniche di Attuazione del PUG/S, PUG/P nonché da quanto integrato dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Articolo 2

DEFINIZIONI INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

Tutte le definizioni, gli indici ed i parametri edilizi ed urbanistici per l'Ambito Portuale P1 si riferiscono a quanto contenuto negli articoli 3/P, 4/P, 5/P e 26/P delle N.T.A. del P.U.G. di Monopoli.

Articolo 3

NORME GENERALI

Per l'ambito di Riqualificazione Portuale P1 gli obiettivi, modalità attuative, destinazioni, indici e parametri sono definiti nell'art. 26/P delle N.T.A. del P.U.G. con espresso riferimento ai "*Contesti del sistema portuale (Sottoambiti per le attività portuali e di Riqualificazione urbana)*" ed alla variante di cui al presente Accordo di Programma.

L'articolazione dei contenuti normativi viene definita con riferimento al P.U.G. e delineata nel modo che segue:

Obiettivi

- Garantire lo sviluppo delle attività commerciali e turistiche del porto di Monopoli

- Realizzazione di un nuovo spazio urbano pubblico integrato da funzioni commerciali, culturali e pubbliche
- Riqualificazione dell'ex sistema produttivo industriale a Nord del porto

Modalità di attuazione

- Intervento urbanistico preventivo (PUE) esteso ad ogni proprietà compresa nell'ambito attuativo P1 individuato nell'elaborato AMBITO URBANO in scala 1:5.000; i vari PUE dovranno essere coordinati da un unico Schema di Assetto di cui al precedente punto 7.03/P, predisposto dal Comune o dai proprietari e approvato dalla Giunta Comunale. Con riferimento agli interventi nel sottoambito per le attività portuali contenuto nell'ambito attuativo P1 occorre verificare la coerenza degli interventi previsti con il Piano Regolatore Portuale (PRP)
- L'ambito attuativo P1 è dedicato al potenziamento del porto commerciale
- Gli interventi nell'ambito P1 sottoambito per le "attività portuali" dovranno essere concordati con l'Autorità Marittima e/o Portuale territorialmente competente e con gli Enti responsabili del Demanio Marittimo
- Gli interventi del Sottoambito "Riqualificazione urbana" sono di esclusiva competenza dei promotori
- SC minima = 50% St dell'intero ambito da individuarsi preferibilmente nel Sottoambito per le attività portuali

Modalità di intervento

- RE2 per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente
- TU per gli interventi di trasformazione urbana
- Modalità di intervento previste dall'art.9 del T.U.E. per gli edifici esistenti

Destinazioni d'uso (Sottoambito "Riqualificazione urbana")

- Funzioni residenziali: U1/1, U1/2
- Funzioni commerciali: U2/1, U2/2, U2/4
- Funzioni terziarie: U3/2, U3/3, U3/5, U3/6, U3/7, U3/9
- Funzioni turistiche: U5/1

Destinazioni d'uso (Sottoambito "per le attività portuali")

- Funzioni commerciali: U2/1, U2/2, U2/4
- Funzioni terziarie: U3/2, U3/3, U3/5, U3/6, U3/7, U3/9
- Funzioni produttive: U4/3

Indici (Ambito P1 Sottoambito "Riqualificazione urbana")

- Et = 0,70 mq/mq o pari alla Sul virtuale (Volume esistente/3) esistente in entrambi i sottoambiti, se superiore
- Sul residenziale = max 40% della Sul complessiva
- Ip = 20%
- Da = 1 albero/200 mq, DAr 1 arbusto ogni 100 mq
- P = 6

Indici (Ambito P1 Sottoambito “per le attività portuali”)

- Et = 0,20 mq/mq.
- Ip = 40%
- Da = 1 albero/200 mq, DAr 1 arbusto ogni 100 mq
- P = 1 (sul piano copertura degli edifici portuali si potranno realizzare gazebi, deors, strutture ombreggianti, ecc.. con apposito provvedimento previo parere del MIBAC)

Con espresso riferimento all’elaborato grafico TAV. 1.3 “*Inquadramento territoriale area portuale P1 – Estratto di mappa catastale*”:

A. per gli edifici esistenti o porzioni di edifici esistenti attigui al Centro Antico catastalmente individuati dal foglio di mappa 11-L-Z particelle nn. 1216 parte, 2081 parte, 1217 parte, 1039 parte, 1223 parte, 1041 parte, 1228 parte, 1042 parte e foglio di mappa 11-M-Z particelle nn. 1238 parte, 1240 parte, 1242 parte, 1244 parte, 3347 parte, 1246 parte si adotteranno gli obiettivi, le modalità attuative, le destinazioni, gli indici e parametri definiti dall’art. 9/P delle N.T.A. del PUG ovvero:

Obiettivi

- Interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente senza ampliamenti e sostituzioni (conferma della Sul esistente)
- Incentivazione della residenza stabile
- Uso per funzioni culturali e sociali dei grandi contenitori storici
- Flessibilità nell’inserimento di nuove destinazioni d’uso e nella possibilità di cambio delle stesse, favorendo le destinazioni a prevalente funzione culturale ed artigianale e consentendo anche le destinazioni turistiche; le destinazioni commerciali, che dovranno rispettare l’art.5 delle NTA del PUG/S, saranno consentite solo se compatibili con la prevalente natura residenziale del tessuto e con la qualità della vita dei residenti

Modalità di attuazione

- Intervento edilizio diretto
- Intervento urbanistico preventivo (Piano di Recupero) solo per interventi complessi che riguardano più edifici

Modalità di intervento

- MO, MS, RC, RE1
- D per gli edifici e i manufatti incongrui e privi di valore storico, nonché per le superfetazioni

Destinazioni d'uso

- Funzioni residenziali: U1/1, U1/2, U1/3
- Funzioni commerciali: U2/1, U2/4
- Funzioni terziarie: U3/2, U3/3, U3/5, U3/6 (grandi contenitori), U3/7
- Funzioni per attività: U4/1
- Funzioni turistiche U5/1

Prescrizioni specifiche

- Per i materiali e le finiture edilizie da utilizzare, si rimanda alle disposizioni riportate nel Piano Particolareggiato per il Risanamento conservativo del centro storico.
- Valgono le disposizioni degli artt.7-8-9 del DM n.1444/1968 per le zone omogenee di tipo 'A'.

B. per gli edifici esistenti o porzioni di edifici esistenti posti attigui al tessuto Murattiano catastalmente individuati dal foglio di mappa 11-E-Z particelle nn. 6161 parte, 3998 parte, 3999 parte, 2034 parte, 2035, 2036, 2037, 2040, 873, 6249 si adotteranno gli obiettivi, le modalità attuative, le destinazioni e i parametri definiti dall'art. 10/P delle N.T.A. del PUG ovvero:

Obiettivi

- Conservazione dell'impianto originario e degli edifici ad esso conformi
- Possibilità di demolizione e ricostruzione degli edifici non appartenenti all'impianto originario con delocalizzazione se ricadenti nella fascia dei 300 m o diminuzione volumetrica della SUL, a compensazione, a condizione che l'incremento sia orientato alla riqualificazione paesaggistica, elimini detrattori, incrementi la prospettiva ecologica, aumenti la permeabilità delle superfici, ecc..
- Nuova edificazione per lotti liberi
- Possibilità di realizzare box e autorimesse private

- Integrazione della funzione residenziale prevalente con funzioni compatibili (artigianato di servizio, terziario diffuso, esercizi commerciali di vicinato, funzioni alberghiere)

Modalità di attuazione

- Intervento edilizio diretto
- Intervento urbanistico preventivo (Piano di Recupero) solo per interventi complessi che riguardano più edifici

Modalità di intervento

- MO, MS, RC, RE1
- D per gli edifici e i manufatti incongrui e privi di valore storico, nonché per le superfetazioni
- DR per gli edifici realizzati successivamente al 1942 e comunque nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 10.05
- AMP, NE
- RE2, RE3 per gli edifici realizzati successivamente al 1942 e comunque nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 10.05

Destinazioni d'uso

- Funzioni residenziali: U1/1, U1/2
- Funzioni commerciali: U2/1, U2/2, U2/4
- Funzioni terziarie: U3/2, U3/3, U3/4, U3/5, U3/6, U3/7
- Funzioni per attività: U4/1
- Funzioni turistiche U5/1

Prescrizioni specifiche

- Le nuove costruzioni, le ricostruzioni e gli ampliamenti devono rispettare le seguenti prescrizioni:
 - costruzione continua marginale lungo il perimetro attuale dell'isolato, conseguendo l'allineamento del fronte, se elementi considerati permanenza della cortina.
 - altezza massima dei fabbricati: 10 m e non superiore a quella degli edifici esistenti di valore storico documentario che caratterizzano in maniera dominante gli isolati, anche se non adiacenti
 - numero massimo di piani: tre compreso il piano terra ed il piano rialzato
 - rapporto massimo fra l'altezza dei fabbricati e la larghezza della strada su cui essi affacciano: 1,5/1.

- I singoli progetti devono essere presentati accompagnati da uno studio dell'intero isolato redatto da tecnico abilitato per legge, e da schematica rappresentazione grafica degli edifici che compongono l'isolato entro cui ricada l'unità e gli isolati adiacenti, l'isolato fronteggiante a quello cui si riferisce, che mostri l'impatto architettonico dell'intervento, in modo tale che l'Ufficio Tecnico possa disporre di elementi di giudizio sufficienti a pronunciarsi sulla idoneità tecnico-architettonica della soluzione proposta e ciò sia dal punto di vista del rapporto del nuovo edificio o dell'edificio modificato con quelli vicini, sia della più ampia problematica del riassetto dell'isolato.

Tale progetto riguardante l'intero isolato potrà essere presentato da un unico proprietario e dovrà essere deliberato dalla Giunta Comunale previa istruttoria dell'Ufficio Tecnico.

Gli edifici retrostanti Cala Fontanelle non dovranno superare l'altezza dei due livelli del tessuto murattiano.

I fronti degli edifici 8A e 8B dovranno essere contenuti sul prolungamento di via Vasco nell'altezza dominante degli edifici del murattiano, arretrando adeguatamente i livelli complessivi previsti dal piano per un corretto inserimento paesaggistico.

- Nel caso di edifici posizionati in angolo tra strade aventi larghezza diversa, il loro fronte sulla strada di maggiore ampiezza potrà risvoltare su quella più stretta solo per i primi sei metri a partire dall'angolo dell'edificio.
- L'altezza degli edifici, va misurata dal piano del marciapiede, ove esso esista, o, in mancanza di esso, dal piano stradale.

La larghezza della strada è quella della carreggiata sommata a quella degli eventuali marciapiedi.

- L'ampiezza dei cortili deve non essere inferiore a 1/6 della superficie delle pareti che le circondano.
- Nei casi di sopraelevazione è comunque impedito realizzare aggetti o sporti che alterino le sagome perimetrali interne dei fabbricati salvo la creazione di canne fumarie o accessori simili negli stretti limiti tecnicamente necessari.
- I piani terreni o rialzati delle nuove costruzioni all'interno del Tessuto Murattiano non possono essere adibiti ad uso residenziale; analogamente non è consentita la trasformazione con destinazione abitativa dei locali a piano terra o rialzati.

- Gli interventi edilizi che prevedono nuova costruzione, ampliamenti e demolizioni e ricostruzioni vanno sottoposti, compreso lo studio dell'intero isolato, obbligatoriamente al parere della competente Soprintendenza che non è vincolante per gli edifici e le zone non sottoposte a vincoli ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.; sulla accettazione o meno di detto parere, si pronuncia la Giunta Comunale.

C. per la porzione di edificio esistente attigua ai *Contesti urbani consolidati per servizi pubblici a standard di quartiere* e catastalmente individuata dal foglio di mappa 11-E-Z particella n. 876 parte si adotteranno gli obiettivi, le modalità attuative, le destinazioni, gli indici e parametri definiti dall'art. 16/P delle N.T.A. del PUG ovvero:

Obiettivi

- Conferma dei servizi pubblici e privati di uso pubblico esistenti
- Manutenzione e riqualificazione degli edifici esistenti

Modalità di attuazione

- Intervento edilizio diretto, con possibilità di interscambio tra le varie attrezzature senza che ciò costituisca variante al PUG/P

Modalità di intervento

- MO, MS, RC, RE1, RE2, RE3 per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente
- AMP, DR per gli interventi di nuova costruzione

Destinazioni d'uso

- Servizi a standard di quartiere: scuole dell'obbligo, attrezzature civili e religiose, verde pubblico e attrezzato, parcheggi pubblici

Indici

- Sul massima = Sul esistente maggiorata del 50%

D. per gli edifici esistenti o porzioni di edifici esistenti del Centro Antico aventi caratteri storici e catastalmente individuati dal foglio di mappa 11-L-Z particella n. 1107 e dal foglio di mappa 11-M-Z particella n. 1241 parte si adotteranno le previsioni strutturali di cui all'art. 10/S delle N.T.A. del PUG.

SCHEMA DI ASSETTO GENERALE

AMBITO “P1”

Articolo 4

IPOTESI DI ASSETTO GENERALE DELL’AMBITO ATTUATIVO P1

Alla proposta di Accordo di Programma per le aree di proprietà del Comune di Monopoli, della Solemare S.r.l. e della Oleificio Eustacchio Marasciulo S.p.A. si allega anche uno schema di “Assetto Generale dell’Ambito Attuativo P1”, al fine di conferire carattere di unitarietà all’intera organizzazione insediativa anche a seguito della ripermimetrazione dei sottoambiti per “Riqualificazione Urbana” e per “Attività Portuale”.

Articolo 5

SUPERFICI PUBBLICHE

Nello schema di Assetto Generale riferito all’intero Ambito Attuativo P1 sono definite le “Superfici Territoriali”, le “Superfici di Compensazione” e le “Superfici Fondiarie”. Nelle “Superfici di Compensazione” saranno comprese le sedi stradali (carrabili e ciclo-pedonali), i parcheggi ad uso pubblico P2 secondo il mix delle destinazioni d’uso in progetto e le superfici destinate a spazi pubblici (verde, spazi pubblici esterni, ecc.).

Articolo 6

ORGANIZZAZIONE FUNZIONALE

Nello schema di Assetto Generale l’organizzazione funzionale riporta la suddivisione della Superficie di Compensazione articolata in più parti. In essa è compresa l’intera viabilità, carrabile e ciclo-pedonale, sono compresi i parcheggi pubblici P2 nella misura minima stabilita dalle N.T.A. del P.U.G.. Il tutto per i due sottoambiti che costituiscono l’Ambito P1. Sono comprese altresì le aree destinate a verde pubblico e/o di uso pubblico.

Le strade definite nello Schema di Assetto Generale, principali e secondarie, sono da considerarsi prescrittive, per configurazione planimetrica e per caratteristiche geometriche della sezione stradale, ivi compresi i parcheggi pubblici ove previsti.

La viabilità principale definita negli elaborati progettuali, pur di caratteristiche geometriche diverse rispetto a quelle suggerite dal P.U.G., è da considerarsi afferente alla medesima tipologia di strada urbana ivi prevista.

Articolo 7

TESSITURA INSEDIATIVA

Nello Schema di Assetto Generale sono individuate anche le aree entro cui realizzare gli edifici, sia che si tratti di edilizia privata, che si tratti di edilizia portuale. Queste aree si configurano come fasce con andamento lineare, coerenti con l'intelaiatura stradale, ed hanno uno spessore adeguato a contenere corpi di fabbrica ipotizzati. Definiscono una possibile organizzazione della tessitura insediativa anche in relazione al rispetto dei coni visuali.

Gli ambiti interessati dallo Schema di Assetto Generale vanno comunque rispettati gli allineamenti degli edifici lungo le strade primarie.

NORME SPECIFICHE

Articolo 8

COERENZA CON LO SCHEMA DI ASSETTO GENERALE AMBITO "P1"

Nell'Accordo di Programma è mantenuta l'individuazione delle "Superfici di Compensazione" e delle "Superfici Fondiarie" definita nello Schema di Assetto Generale.

L'Accordo di Programma definisce la tessitura insediativa e le tipologie edilizie in linea e a corte interna, contenendone l'altezza entro 20 mt e comunque non superando in alcun modo i 6 piani fuori terra per le tipologie residenziali e terziarie e di 1 piano fuori terra per le tipologie portuali.

Articolo 9

SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL)

Tenendo conto di volumi legittimamente esistenti nell'Ambito Portuale P1 e applicando i principi della perequazione urbanistica le attribuzioni edificatorie massime spettanti alle proprietà coinvolte dalla trasformazione urbanistica risultano quelle tabellate nell'elaborato grafico TAV. 1.3 "*Inquadramento territoriale area portuale P1 – Estratto di mappa catastale*".

Le potenzialità edificatorie complessive del Comune di Monopoli saranno destinate alla edificazione di un'opera pubblica secondo le necessità dell'Amministrazione Comunale.

Articolo 10

UNITA' MINIMA DI INTERVENTO

In conformità agli schemi distributivi sono state individuate le unità minime di intervento corrispondenti ai lotti per l'edilizia residenziale e terziaria in ambito P1 (1, 2A, 2B, 2C, 3A, 3B, 4, 8A, 8B), ai lotti per attività portuali in ambito P1 (5, 6, 9) ed ai lotti per l'opera pubblica (7, 10) dell'Amministrazione Comunale.

L'Accordo di Programma contiene già i progetti edilizi suddivisi per i vari lotti per i quali verrà rilasciata, a semplice richiesta e dietro pagamento degli oneri di costruzione relativi ad ogni intervento, autonomo permesso di costruire o titolo equivalente.

Articolo 11

PARAMETRI URBANISTICI PER OGNI UNITÀ MINIMA DI INTERVENTO

Le verifiche generali sono state effettuate attribuendo a ciascun lotto la SUL destinata a edilizia residenziale privata e terziaria.

Per ogni unità minima di intervento sono stati definiti i prospetti edilizi in termini di ingombri planovolumetrici, di unità immobiliari, di distanze minime necessarie, di allineamenti lungo le strade e soprattutto di SUL edificabile all'interno di ciascuna di esse. La SUL definita per ciascuna unità minima di intervento è un dato prescrittivo, mentre tutti gli altri parametri vanno intesi con margini di flessibilità, secondo quanto stabilito nel successivo art. 13.

È comunque possibile il travaso di modeste quantità di SUL tra le varie unità minime di intervento e tra i vari lotti senza che questo comporti alcuna necessità di variante all'accordo di programma.

Articolo 12

VARIANTI AI PROGETTI EDILIZI

Le varianti devono essere contenute in lievi modifiche planimetriche. Debbono comunque essere mantenuti gli allineamenti stradali e devono essere rispettate le distanze dalle strade principali. Nel rispetto di tali condizioni possono essere proposte inoltre variazioni planimetriche nella disposizione degli edifici purché vengano ancora osservate le distanze previste fra gli edifici e dai confini dei lotti edificabili. Analogamente possono essere progettati corpi e/o superfici aggettanti nel rispetto della SUL realizzabile e delle distanze minime stabilite.

Le destinazioni a carattere commerciale previste al piano terra degli edifici privati posti nelle relative unità minime di intervento possono essere dislocate anche in maniera diversa rispetto a ciò che viene proposto nell'Accordo di Programma, purché le quantità rimangono invariate all'interno dei vari lotti e delle stesse unità minime di intervento.

Articolo 13

MATERIALI, ELEMENTI DI ARREDO URBANO

Per quanto attiene ai materiali da utilizzare nella realizzazione degli edifici, devono essere impiegati rivestimenti in materiali naturali dalle tonalità cromatiche tenui. Le eventuali rifiniture esterne effettuate con intonaci plastificati, dovranno essere – esse stesse – di tonalità cromatiche tenui e coerenti con quelle dei materiali utilizzati per il rivestimento esterno.

Tutte le recinzioni saranno definite attraverso la piantumazione di cespugliame ed essenze arbustive. I percorsi pedonali lineari lungo le strade saranno definiti con pavimentazione in materiali naturali così come gli spazi pedonali contigui ai marciapiedi. Le superfici dalle coperture degli edifici portuali saranno pavimentate con materiali idonei nel pieno rispetto della qualità complessiva del progetto e del tutto simile a quelli utilizzati nelle aree pubbliche. Le superfici della piazza antistante l'edificio "Gaslini" saranno previste con la posa in opera di pavimentazione permeabile a mattoncini autobloccanti e inserti di terreno con erbetta interposta. Particolare attenzione deve essere posta inoltre sulla scelta e sulla predisposizione degli organi illuminanti, laddove sono stati pervisti organi illuminanti su palo – di differente altezza – lungo le strade principali e secondarie e lungo i percorsi ciclo-pedonabili.

Articolo 14

RADIAZIONI SOLARI, SCHERMATURE, SERRE SOLARI

Le misure di controllo della radiazione solare devono essere definite in funzione dell'orientamento degli edifici. In relazione all'esposizione delle facciate deve essere determinato il posizionamento delle aperture dei vani di porta e finestra, nonché il posizionamento e la profondità degli eventuali aggetti. Particolare attenzione deve essere posta nel garantire l'illuminamento naturale degli edifici.

Le serre solari, utilizzate come collettore energetico, potranno essere realizzate con la finalità di consentire il risparmio energetico dell'unità immobiliare rispetto al

fabbisogno per il riscaldamento e il rinfrescamento. Dette serre devono essere conformi al Regolamento Edilizio del comune di Monopoli e avere le seguenti caratteristiche:

- superficie massima pari al 15% della superficie utile della unità abitativa;
- dotate di opportune aperture allo scopo di garantire una corretta ventilazione o di opportune schermature rimovibili per evitare il surriscaldamento estivo.

Articolo 14/bis

UTILIZZO DELL'ENERGIA RINNOVABILE

Le disposizioni inerenti l'uso delle fonti di energia rinnovabile dovranno conformarsi a quanto previsto dalle Linee guida sulla progettazione e localizzazione di impianti di energie rinnovabili - parte 1) e 2) elaborato 4.4.1 del PPTR"

Articolo 15

PARCHEGGI

I parcheggi sono suddivisi in parcheggi pubblici P2 e parcheggi privati P1 e la dotazione minima è rapportata al carico urbanistico dell'insediamento cui si fa riferimento (art. 6/P delle N.T.A. del P.U.G.).

La dotazione minima dei parcheggi privati P1 (così definita nelle N.T.A. del P.U.G.) è da reperire all'interno delle varie unità minime di intervento fatte salve quelle situazioni già definite nello schema di assetto per le quali le superfici dei parcheggi pubblici P1 sono state individuate all'interno di altri lotti. In tal caso l'agibilità di tali edifici è subordinata all'agibilità del rispettivo parcheggio P1 pertinenziale. I parcheggi privati P1 sono previsti di norma nel piano interrato degli edifici e per raggiungere le quantità minime stabilite si può destinare a parcheggio privato parte dell'area esterna di pertinenza degli edifici stessi.

Articolo 16

AREE A VERDE. ESSENZE ARBOREE ED ARBUSTIVE

Le aree a verde sono suddivise in aree a verde pubblico a aree a verde pertinenziale di edilizia privata.

Per le aree a verde pertinenziale di edilizia privata dovranno essere utilizzate essenze arboree ed arbustive autoctone. Le essenze individuate nell'Accordo di Programma riproporranno certamente l'ulivo e il carrubo; in aggiunta e ad integrazione si dovrà

prevedere l'impiego del leccio, del prunus e dell'olivastro. Il cespugliame dovrà prevedere l'impiego di ginepro, lavanda e biancospino.

Fra le aree a verde sono incluse anche quelle disposte lungo le strade, definite secondo funzionalità ecologiche e di arredo urbano, per le quali si dovrà prevedere l'impiego di essenze arboree autoctone.

Articolo 17

AREE CICLO-PEDONALI

Tutte le aree a marciapiedi ed in genere tutte le aree ciclo-pedonali dovranno avere elementi caratterizzanti unitari (pavimentazioni, organi illuminanti, sedili ed ulteriori elementi di arredo urbano) in modo tale che si possa chiaramente percepire l'unitarietà delle soluzioni progettuali adottate. I dettagli progettuali sono evidenziati e descritti nei corrispondenti elaborati grafici.

Articolo 18

URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE

Tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono rappresentate e descritte con le loro caratteristiche costruttive e dimensionali nei relativi elaborati grafici progettuali.

Gli elaborati progettuali evidenziano i materiali per la pavimentazione della viabilità pubblica (strade, marciapiedi, percorsi pedonali), il tipo di cespugli e specie vegetali da inserire lungo le strade, il tipo e il modello degli apparecchi di illuminazione pubblica e gli altri elementi di arredo urbano ed ogni altro elemento necessario.

Articolo 19

STANDARDS URBANISTICI

Gli standard urbanistici saranno costituiti da tutte le aree per parcheggi pubblici P2 e Verde e servizi pubblico e di uso pubblico e saranno localizzati nelle "Superfici di Compensazione" (art. 38/P delle N.T.A. del P.U.G.).

Articolo 20

RECINZIONI

I confini fra proprietà pubblica e privata e tutti i limiti fra aree con differenti destinazioni d'uso e/o con diversa appartenenza a singole proprietà dovranno essere

definiti con modalità esecutive che mirino all'integrazione fra le parti piuttosto che alla separazione fra le stesse.

Le recinzioni fra lotti confinanti dovranno essere definite attraverso la piantumazione di essenze arbustive.

Tutte le recinzioni dovranno essere realizzate evitando l'impiego di elementi prefabbricati in cemento.

Anche il confine verso lo spazio pedonale e/o ciclabile lungo le strade dovrà essere definito attraverso essenze arbustive e in maniera continuativa con i materiali impiegati nella realizzazione dello stesso spazio pubblico.

Articolo 21

ATTUAZIONE DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA

I proprietari delle aree ricadenti nell'Accordo di programma dovranno stipulare una convenzione con il Comune di Monopoli, obbligandosi alla cessione delle superfici di compensazione e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ivi specificate a compensazione degli oneri relativi al costo di costruzione. È esclusa la monetizzazione delle urbanizzazioni a garanzia dell'interesse pubblico e della riqualificazione dell'area.

Articolo 22

INDIRIZZI

Al fine di migliorare le condizioni di sostenibilità complessiva e anche in applicazione della LR n. 13/2008 si reputa inoltre opportuno:

- prevedere sistemi di raccolta delle acque meteoriche e eventuali reti idrico-fognarie duali e impianti che riutilizzino acque reflue e tecniche irrigue mirate al risparmio idrico e alla gestione sostenibile delle acque meteoriche;
- prevedere sistemi per migliorare il microclima esterno e quindi la vivibilità negli spazi esterni mediante la riduzione del fenomeno di "isola di calore", attraverso:
 - la realizzazione degli involucri edilizi (soprattutto per le cortine rivolte ad Ovest) che diano ombra per ridurre l'esposizione alla radiazione solare delle superfici circostanti mediante elementi architettonici, aggetti, schermature verticali integrate con la facciata esterna, schermature orizzontali, pergole, pensiline, coperture fisse a lamelle, pareti verdi, tetti verdi e coperture vegetalizzate ecc;

- l'impiego di adeguati materiali da costruzione con bassi coefficienti di riflessione;
- la realizzazione di percorsi pedonali in sede propria con pavimentazione costituite da materiali a basso coefficiente di riflessione per ridurre la temperatura superficiale ed ombreggiate da opportune schermature arbustive/arboree (selezionate per forma e dimensione della chioma) in modo da garantire e favorire la mobilità ciclabile e pedonale nelle ore calde.

Al fine di migliorare la qualità architettonica degli edifici e anche in applicazione della LR n. 14/2008 si reputa inoltre opportuno non utilizzare elementi decorativi (balaustre, merlature, forme geometriche seriali a rilievo o incise, ecc.) mentre per le soluzioni progettuali (pareti esterne, marcapiani, basamenti, aggetti, pensiline, balconi, parapetti, davanzali, ecc.), privilegiare contestualmente l'uso di materiali forme e tecnologie locali. In particolare sul piano di copertura delle tipologie residenziali e terziarie è auspicabile l'eliminazione dei torrioni e/o vani tecnici al fine di mitigare l'impatto visivo delle opere.

In fase di cantiere, al fine di evitare impatti diretti e/o indiretti sul contesto paesaggistico esistente e sulle sue componenti è opportuno garantire:

- il corretto scorrimento e smaltimento delle acque meteoriche superficiali per non compromettere la consistenza del suolo;
- la limitazione dei movimenti di terra (sbancamenti, sterri, riporti) per non modificare in maniera significativa l'attuale assetto geomorfologico d'insieme e conservare nel contempo l'assetto idrogeologico complessivo delle aree oggetto d'intervento;
- l'allontanamento e il deposito dei materiali di risulta rivenienti dalle operazioni di scavo nelle pubbliche discariche;
- l'uso di mezzi di cantiere e la realizzazione di opere complementari (piste di accesso, deposito di materiali, recinzioni, ecc.) che non compromettano le aree attigue a quelle d'intervento;
- al termine dei lavori lo smantellamento delle opere provvisorie (piste carrabili, accessi ecc .. .) e il ripristino dello stato dei luoghi al fine di agevolare la ricomposizione dei valori paesistici del sito.